

Israelis kaufen deutsche Immobilien

Großes Interesse an Büro-, Industrie- und Logistikobjekten – Gefragt sind nachhaltig stabile Mieterträge

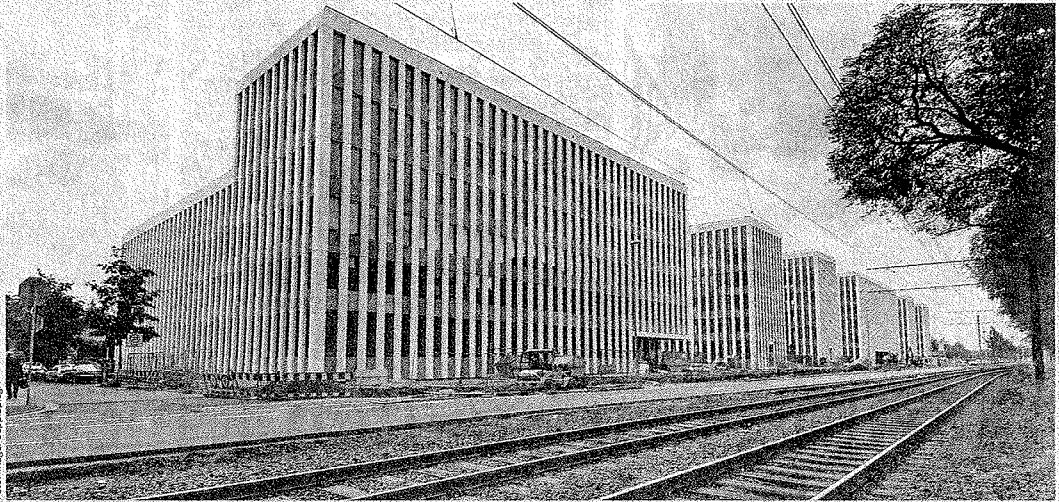
PIERRE HEUMANN | TEL AVIV

Bei den grenzüberschreitenden Investitionen in gewerbliche Immobilien führen in Deutschland Investoren aus zwei Nationen die Liste der aktivsten Marktteilnehmer an: Großbritannien und Israel. Während die Briten in Deutschland schon traditionell zu den bedeutendsten Käufergruppen gehören, sind die Israelis erst seit einigen Jahren mit an der Spitze. Sie zeichnen für 15 bis 25 Prozent der internationalen Investitionen in Deutschlands Gewerbeimmobilienmarkt verantwortlich, schätzt Rechtsanwalt Reinhard Bartholomäi von der internationalen Kanzlei Taylor Wessing. Allein im vergangenen Jahr engagierten sich israelische Firmen mit rund einer Mrd. Euro. Seit Januar sind mehrere hundert Mill. Euro hinzugekommen.

Die Nummer Eins unter den Israelis am deutschen Immobilienmarkt ist die in Haifa beheimatete Summit Real Estate Holdings. Sie allein hat in den vergangenen drei Jahren mehr als eine Mrd. Euro in Deutschland investiert. „Die Angebote aus Deutschland sind wegen der Kreditkrise derzeit sehr groß“, meint Summit-Chef Zohar Levy, „und wir können sehr wählerisch sein“. Levy führt die an der Tel Aviver Börse gehandelte Summit in Zusammenarbeit mit der Clal Insurance Company, der größten israelischen Versicherung. Die beiden entschieden sich bereits vor drei Jahren, die Marktschwäche in Deutschland zu nutzen und in Immobilien zu investieren. Interessiert ist man vor allem an Büro-, Industrie- und Logistikobjekten.

Vorreiter auf dem globalen Markt

Levy ist nicht der einzige Israeli, der in Deutschland aktiv ist. Im Sommer hat auch Igal Ahouvi mehrere hundert Mill. Euro in deutsche Immobilien gesteckt. So kaufte er mit dem Orion-Portfolio zum Preis von 250 Mill. Euro vier Grundstücke für Büro-Neubauten in Bonn, Münster und Darmstadt. Künftiger Nutzer werden Tochterunternehmen der Deutschen Telekom AG



Die Deutsche Telekom bezieht demnächst den „Office Port Bonn“. Eigentümer des Komplexes ist der israelische Investor Igal Ahouvi.

sein, die die Gebäude im Rahmen einer Sale-and-Lease-Back-Transaktion zurückmieten.

Israelische Investoren setzen in Europa gerne auf langfristige Mietverträge und finanzieren die Investition mit einem hohen Fremdkapitalanteil von bis zu 95 Prozent, sagt ein Banker, der einige Deals begleitet hat. Für beides sei Deutschland mit seinen stabilen Verhältnissen bestens geeignet, um den nötigen Cashflow zu generieren. „Die Miete spielt nach zwei bis drei Jahren das eingesetzte Eigenkapital wieder herein“, meint der Finanzmann. Dabei verstehen sich israelische Investoren als Avantgarde der globalisierten Immobilienwelt: Oft nähmen sie eine „Vorreiterrolle für internationale Investoren“ ein, meint ein Experte. „Sie bringen eine neue Dynamik in die Märkte und betrachten Immobilien nicht in erster Linie als Alterssicherung, sondern unter professionellen Anlegergesichtspunkten“, sagt auch Jurist Bartholomäi.

So war Igal Ahouvi einer der ersten Israelis, der in Europa im großen Stil in Immobilien investierte.

Zwei Schwergewichte

Summit Real Estate
Das größte deutsche Investment der israelischen Holding ist das Aktienpaket von rund 80 Prozent an der Deutschen Real Estate AG. In diesem Jahr kamen zudem Objekte in Lüneburg, Hamburg und Frankfurt für insgesamt 52 Mill. Euro hinzu. Im Sommer hat

sich die Holding bei zwei Deals mit weiteren 200 Mill. Euro in Deutschland engagiert.

Igal Ahouvi

Der Investor erwarb zuletzt das so genannte Orion Paket mit Neubaufvorhaben für die Deutsche Telekom in drei deutschen Städten. Auch in

Frankfurt und Kaiserslautern kaufte er dem Bonner Konzern zwei Bürogebäude ab. Zuvor beteiligte er sich in Berlin an zwei Gebäuden, die an eine Berliner Universität vermietet sind. Insgesamt soll sein deutsches Immobilienportfolio rund 1,5 Mrd. Euro schwer sein.

Seinen Jungfern-Deal unterschrieb der ehemalige Buchhalter vor zwanzig Jahren in Northampton, wo er für umgerechnet rund 2,5 Mill. Euro der Regierung eine Immobilie abkaufte. Seither ist einiges hinzugekommen. Ein Ahouvi-Berater schätzt allein das deutsche Portfolio Ahouvis auf 2,5 Mrd. Euro. Weltweit wacht Ahouvi über ein Immobilienimperium von rund sieben Mrd. Euro.

Investoren wie Ahouvi hätten

schon vor einiger Zeit realisiert, dass die Immobilienmärkte in England überhitzt sind, sagt ein Banker. Als eine der Alternativen bot sich ihnen auch die Schweiz an, wo Israelis derzeit die auffälligste ausländische Käufer-Gruppe am Markt für kommerzielle Gebäude sind. In den vergangenen drei Jahren haben sie sich in diesem Segment mit drei bis vier Mrd. Franken engagiert.

Immobilien-Tycoons aus Israel

sind zudem in Osteuropa, Nordamerika und neuerdings Indien anzutreffen. Fast täglich publiziert die israelische Wirtschaftspresse Meldungen über Investitionen am ausländischen Immobilienmarkt: Itzhak Tshuva kauft das Plaza Hotel in New York und baut ein Luxus-hotel in Las Vegas, Ahouvi steigt mit Blick auf die Olympischen Spiele von 2012 bei englischen Hotelketten ein, Electra Real Estate kauft Bürohochhäuser in Toronto und treibt Projekte in Indien voran, andere steigen bei Einkaufszentren ein. Denn die global agierenden Investoren suchen mit ihren Immobilienportfolios stets auch den geografischen Risikoausgleich. Ein Kauf in Indien oder Bulgarien mag abenteuerlicher sein als ein Engagement in Westeuropa, entsprechend höher ist dafür die Rendite. Auch in den kommenden Monaten werden israelische Investoren neue Objekte aufspüren. Aus der Sicht des israelischen Notenbankchefs eine überaus erwünschte Entwicklung – „entlasten“ die Deals doch die Wirtschaft vom beträchtlichen Zahlungsbilanzüberschuss.